

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la primera modificación del estudio de detalle de la parcela RU.01 Sector 5 Aldaia de Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 22 de mayo de 2020, se adoptó el siguiente acuerdo:

Asunto: Aprobación definitiva de la primera modificación del estudio de detalle de la parcela RU.01 Sector 5 Aldaia de Vitoria-Gasteiz**Propuesta de acuerdo**

A fecha 25 de junio de 2019 Creative Home SL y Ali Siglo XXI, propietarias de las subparcelas RU.01, RU.02, RU.03, RU.08 y RU.09, que representan un 56,51 por ciento (5.239,94 m²) del total del ámbito (9.272,00 m²) solicitan la modificación del estudio de detalle de la parcela RU.01 Sector 5 Aldaia de Vitoria-Gasteiz.

A través de su solicitud, se pretende modificar el estudio de detalle de la manzana RU.01 del Sector 5 Aldaia de Zabalgana, que fue aprobado en el año 2009 para permitir adaptarlo a las determinaciones establecidas en la séptima modificación del plan parcial del sector.

La parcela o manzana RU.01 se encuentra dividida en nueve subparcelas, afectando la modificación del estudio de detalle concretamente a las parcelas RU-01.01, RU-01.02, RU-01.03, RU-01.08 y RU-01.09, pero sin modificar lo concerniente a las parcelas RU-01.04, RU-01.05, RU-01.06 y RU-01.07, para las que regirá lo aprobado en el estudio de detalle publicado en el BOTHA número 55 del 15 de mayo de 2009, y que se recoge también en el proyecto sometido a aprobación.

El fundamento de la presente modificación, es principalmente aprovechar las posibilidades edificatorias que brinda la séptima modificación del plan parcial, y flexibilizar el diseño de los edificios sin alterar edificabilidad ni número de viviendas. Entre otras cosas, se consigue liberar más espacio de jardín al poder construirse más altura y por tanto menos ocupación de parcela.

La modificación altera los planos con carácter normativo -Ua04c, Ua05c y Ua07- del estudio de detalle ya aprobado (denominados en el proyecto EA-01, EA-02 y EA-04), por el ER-01, ER-02, ER-03 y ER-04, que también tienen carácter normativo. Por otra parte, incorpora los planos ER-05, ER-06, ER-07 y ER-08, que no tienen carácter vinculante, siendo meramente orientativos.

La modificación propuesta, con altura ligeramente superior a la del estudio de detalle ya aprobado al incorporar la posibilidad de una planta ático, pretende crear una transición volumétrica entre las parcelas situadas al Oeste y Norte de la manzana (con alturas de baja más 6 plantas (baja más 5 en un edificio situado al Sureste)), y las situadas al Este de la misma (edificios OR-7 de baja más una y ático, y unifamiliares adosadas de baja más una), estando todas ellas ya edificadas.

Por otra parte, el documento modifica la solución que se planteó para la realización del elemento común (calle) que daba acceso a los sótanos de las diferentes parcelas, realizando las mínimas conexiones entre ellas allí donde sea necesario para garantizar la viabilidad de la actuación. Se mantienen dos accesos tal y como se plantearon en el estudio inicial, solo que no están comunicados entre sí al no ser necesario.

Respecto a las rasantes interiores fijadas en el estudio de detalle inicial, mencionar que se mantienen las correspondientes a las parcelas RU.01.04, RU.01.05, RU.01.06 y RU.01.07. El resto se modifica para poder ajustarse a la nueva entrada de garaje planteada.

Las condiciones particulares de cada garaje vinculado a las viviendas y las salidas de emergencia necesarias se definirán por cada promotor durante el desarrollo del correspondiente proyecto de ejecución de las mismas.

En otro orden de exposición, y aprovechando las condiciones establecidas para agrupación de parcelas en el artículo 20 de la séptima modificación del plan parcial, se agrupan las 5 parcelas (RU-01.01, RU-01.02, RU-01.03, RU-01.08 y RU-01.09) en 3 (RU-01.01, RU-01.3 y R.09) para poder edificar 3 edificios conforme la ordenanza OR-7.

Con fecha 31 de octubre de 2019 se ha emitido informe por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en los siguientes términos:

El pasado 25 de junio tuvo entrada el documento reseñado en el encabezamiento cuyo objeto es adaptar el estudio de detalle vigente a las posibilidades edificatorias que brinda la séptima modificación del plan parcial del sector 5, aprobada el 26 de junio de 2009 y publicada en el BOTHA del siguiente 24 de julio, generando una transición volumétrica entre las parcelas situadas al Norte y Oeste y las que se encuentran al Este y modificando los accesos a los garajes, sin modificar la calificación vigente.

La propuesta reagrupa cinco de las nueve subparcelas originales en tres, a regular por la ordenanza OR 7, sin alterar la edificabilidad ni el número máximo de viviendas, liberando más espacio de jardín privado y reordenando y simplificando los accesos a los garajes.

Por resolución de 23 de agosto, se remitió el documento a la Dirección General de Aviación Civil, para su informe preceptivo y se requirió del promotor la introducción de algunos cambios menores en el documento.

El 8 de octubre se recibió el documento corregido y el día 30 el informe de la Dirección General de Aviación Civil, favorable sin condiciones.

El documento se atiene a los requisitos contenido en los artículos 2.02.06 y 07 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, 65 y 66 del vigente Reglamento de Planeamiento y 73 y 74 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo así como a las determinaciones del plan parcial del Sector 5, del que trae causa, por lo que cabe la tramitación de su aprobación inicial.

La Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 73 que los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo y que las determinaciones de tales estudios de detalle deben circunscribirse a:

– El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

– La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente.

– La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

Este artículo 73 dispone que los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente, ni podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento.

Los documentos en los se formalizará el contenido de los estudios de detalle se fijan en el artículo 74 de la misma Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, que en su artículo 98 regula la tramitación y aprobación de tales instrumentos de ordenación urbanística.

Dicho artículo 98 dispone que los estudios de detalle, una vez aprobados inicialmente, deberán someterse a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOTHA y publicación en uno de los diarios de mayor circulación del mismo.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en el capítulo 2 del Título II Desarrollo del Plan General regula los instrumentos de planeamiento estableciendo en el apartado 3 de la sección 1ª las determinaciones de los estudios de detalle y concretando en el artículo 2.02.06 el objeto y contenido de los mismos y en el artículo 2.02.07 las determinaciones y documentación que en cualquier caso deben contener.

En el proyecto correspondiente a esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz se hace referencia al equipo de trabajo, descripción de la propuesta, justificación y oportunidad de la modificación, afecciones sectoriales, naturaleza y ámbito de la modificación, justificación de la innecesaridad de evaluación estratégica ambiental, ausencia de impacto sociolingüístico, de género y acústico.

En virtud de lo dispuesto en los párrafos que anteceden, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2020, procede a la aprobación inicial del presente estudio de detalle.

Tal acuerdo fue publicado en el BOTHA número 17 de 12 de febrero de 2020, en el Diario de Noticias de Álava y en el diario El Correo el día 7 de febrero de 2020, permaneciendo la documentación integrante del estudio de detalle expuesta al público durante el plazo de veinte días, periodo habilitado al efecto sin que se haya presentado ninguna alegación.

El artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de medidas para la modernización del Gobierno Local, atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con la modificación del planeamiento propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta Comisión de Territorio, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, eleva al Pleno de la Corporación el siguiente:

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la primera modificación del estudio de detalle de la parcela RU.01 sector 5 Aldaia de Vitoria-Gasteiz, presentado por Creative Home, SL y Ali Siglo XXI de conformidad al proyecto registrado el 7 de octubre de 2019.

2. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Normativa

Parámetros urbanísticos de la parcela RU-01

Amparado en la normativa recogida en la séptima modificación del plan parcial, se plantea un resumen de los parámetros urbanísticos a aplicar en las parcelas RU- 01.01, RU-01.02, RU-01.03, RU-01.08 y RU-01.09, siendo los más importantes los siguientes (los no especificados deben remitirse al plan parcial, sus modificaciones y la OR7 del PGOU):

Clasificación: Suelo urbano.

Calificación: Residencial unifamiliar.

Usos: Con carácter general serán las indicadas en la ordenanza OR-7 del plan parcial de ordenación urbana de Zabalzana.

Condiciones de la edificación:

Alineaciones: Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 4,50 m hacia viales y/o espacios de uso y dominio público (Avenida de Iruña-Veleia Este), y posterior (calle Antoni Tapies Oeste y Norte) y 3,00 m a lindero lateral (calle Antoni Tapies Sur) y entre subparcelas (el área de movimiento de edificación máximo se concreta en el plano ER-02, siendo las alineaciones grafiadas las máximas posibles para cada parcela).

Estas alineaciones serán obligatorias para las edificaciones en al menos un 60 por ciento de planta baja y primera de la fachada que da a vía pública (fachada principal o de acceso a los edificios).

El fondo máximo de los edificios podrá ser variable, no pudiendo ser en ningún caso superior a 20,50 m.

En sótano deberá guardarse el retranqueo a espacio público de 4,50 m o 3,00 m, según corresponda, excepto en rampas y escaleras de acceso y/o evacuación, no siendo necesario guardar ninguna distancia a los linderos laterales ni a los posteriores entre las subparcelas, que podrán quedar unidos sin separación física en caso de deseo expreso entre propietarios para configurar un garaje común.

En este último supuesto, el garaje conjunto deberá cumplir las condiciones necesarias de evacuación y protección contra incendios.

En esta zona de retranqueo a los espacios públicos, podrán establecerse marquesinas o pérgolas de acceso a las parcelas o portales proteger de la climatología siempre y cuando sean semiabiertos por sus lados.

Dentro de las alineaciones anteriores deberán quedar tanto los elementos computables, como es la propia edificación, como los no computables (pérgolas, tendedores, cuartos calderas, marquesinas, etc...), a excepción hecha de lo indicado en el punto siguiente.

Vuelos: Libres en el interior de las parcelas, tanto de los elementos funcionales (aleros de fachadas o de pérgolas y marquesinas), como de los cuerpos volados cerrados para permitir flexibilidad en el diseño.

Si invaden las zonas de retranqueo obligatorio marcadas en el apartado anterior (alineaciones), sólo podrá ser en una dimensión máxima de 1,00 m y en un 40 por ciento de la fachada para el caso de los cuerpos volados cerrados, y de 1,00 m y longitud libre en el caso de aleros de fachadas o de pérgolas y marquesinas (elementos funcionales).

Alturas: La altura máxima de edificación se establece en B+1+ático.

La altura máxima a cornisa o alero desde el terreno natural será de 7,00 m, medido desde el centro de cada edificio, por encima de la que se situará la planta ático con una altura máxima de 3,10 m a la cara inferior del forjado de cubierta.

Ocupación de parcela: La ocupación máxima de cada parcela por los edificios será del 75 por ciento, incluyéndose en ella la proyección del sótano en caso de que ésta sea superior o diferente a la de la planta baja del edificio.

Planta Sótano: Se destinará a aparcamiento, así como a trasteros, instalaciones comunitarias e infraestructuras generales.

Se podrá ocupar el 75 por ciento de la superficie de cada parcela.

Deberá tener funcionamiento común, (accesos comunes) para un mínimo de 4 parcelas en OR-7 con el fin de controlar el número de accesos desde la red viaria pública.

Cubierta: Pendiente máxima de 70 por ciento (35 grados) admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40 por ciento de la longitud de la fachada.

Cerramiento: El cerramiento obligatorio de la parcela hacia los espacios públicos tendrá una altura de 0,70 m para la parte opaca, y una altura máxima de 1,85 m con cierres de madera, metálicos, verjas o similar que no puedan causar lesiones a personas o transeúntes, pudiéndose aumentar en 0,50 m a causa de rasantes en pendiente. Los cierres entre subparcelas no serán obligatorios, permitiéndose cierres opacos de hasta 1,20 m y una altura máxima de 1,85 m en total.

Agrupación de parcelas:

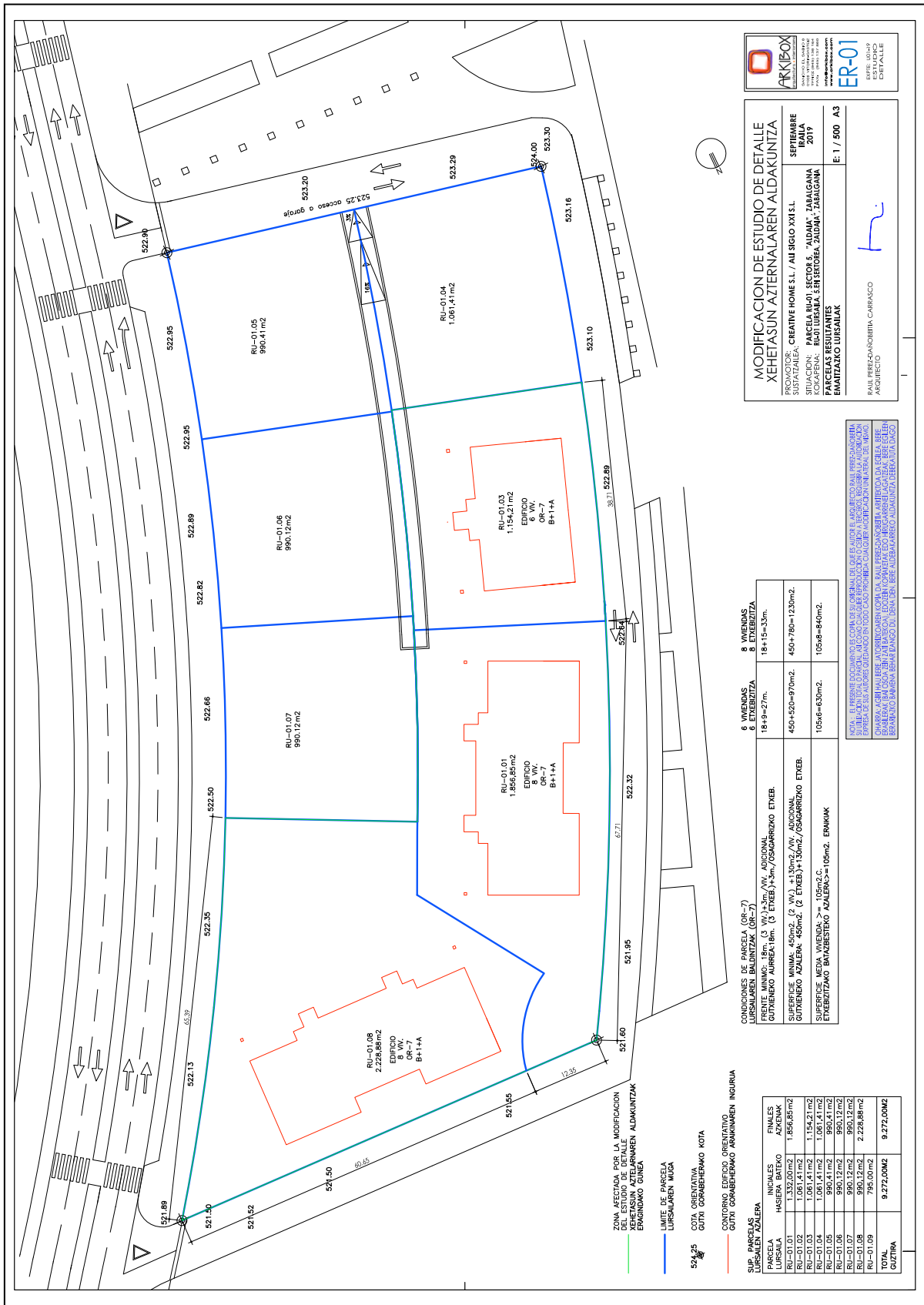
Para OR-7: Parcela mínima 450 m² para 2 viviendas, pudiendo construir una vivienda más por cada 130 m² que se incremente la parcela; y hasta un máximo de 8 viviendas por parcela de manera que la superficie media por vivienda no sea inferior a 105 m²c.

Los parámetros urbanísticos de aplicación quedan recogidos en el cuadro siguiente en el que se muestra ya la agrupación de parcelas:

RU-01, Sector 5. Zabalzana

PARCELA	SUPERFICIE* (M ²)	OCUPACIÓN MÁX. SÓTANO 75 POR CIENTO (M ²)	EDIFICABILIDAD (M ²)	MODALIDAD	NÚMERO MÁX. VIV.	NÚMERO MÁX. PLANTAS
RU-01	9.272,00	6.954,00	5.100,00	Libre. Privada	48	B+1+a
RU-01.01	1.856,85	1.392,64	1.000,00	Libre. Privada	8	B+1+a
RU-01.02	—	—	—	—	—	—
RU-01.03	1.154,21	865,66	700	Libre. Privada	6	B+1+a
RU-01.04	1.061,41	545,41	600	Libre. Privada	4	B+1+a
RU-01.05	990,41	545,41	600	Libre. Privada	4	B+1+a
RU-01.06	990,12	545,41	600	Libre. Privada	4	B+1+a
RU-01.07	990,12	545,41	600	Libre. Privada	4	B+1+a
RU-01.08	2.228,88	1.671,66	1.000,00	Libre. Privada	8	B+1+a
RU-01.09	—	—	—	—	—	—
Total	9.272,00	4.963,04	5.100,00		38	

* Las superficies aquí recogidas son las que figuran en catastro, cuya suma total coincide con la que figura en el plan parcial aprobado.



MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE XEHETASUN AZTERLAREN ALDAKUNTZA

PROYECTO: CREATIVE HOME S.L. / AU SIGLO XXI.S.L.
 SUSTANTIVADO: MARCELA BALDI ESTEVE E. TARDAS / FRAIGANS NA
 SOCIALES: KEOI LURSAKA, EN SEKTORIA, ZAUNA, TABAIGANA
 PARCELAS RESULTANTES: E: 1 / 500 A3
 EMATZAZKO LURSAKAK

PAUL IREKAZA/IBERTIKA CANPACCO
 ARQUITECTO

CONDICIONES DE PARCELA (OR-7)

CONDICIONES DE PARCELA (OR-7)	6 VIVIENDAS 6 ETXEBIZTA	8 VIVIENDAS 8 ETXEBIZTA
FRENTE MÍNIMO: 18m. (3 VV.)+3m./VV. ADICIONAL GUTIERREKO ARREKIBEM. (3 ETXEB.)+3m./OSAGARRIZKO ETXEB.	18+9=27m.	18+15=33m.
SUPERFICIE MÍNIMA: 450m ² . (2 VV.) +130m ² AV. ADICIONAL GUTIERREKO AZALEA: 450m ² . (2 ETXEB.)+130m ² /OSAGARRIRIKO ETXEB.	450+520=970m ² .	450+780=1230m ² .
SUPERFICIE MEDIA VIVIENDAS: >= 105m ² . C. ETXEBIZTAKO BATAZBESTEKO AZALEA: >= 105m ² . ERAMUK	105x6=630m ² .	105x6=630m ² .

CONDICIONES DE PARCELA (OR-7)

CONDICIONES DE PARCELA (OR-7)	6 VIVIENDAS 6 ETXEBIZTA	8 VIVIENDAS 8 ETXEBIZTA
FRENTE MÍNIMO: 18m. (3 VV.)+3m./VV. ADICIONAL GUTIERREKO ARREKIBEM. (3 ETXEB.)+3m./OSAGARRIZKO ETXEB.	18+9=27m.	18+15=33m.
SUPERFICIE MÍNIMA: 450m ² . (2 VV.) +130m ² AV. ADICIONAL GUTIERREKO AZALEA: 450m ² . (2 ETXEB.)+130m ² /OSAGARRIRIKO ETXEB.	450+520=970m ² .	450+780=1230m ² .
SUPERFICIE MEDIA VIVIENDAS: >= 105m ² . C. ETXEBIZTAKO BATAZBESTEKO AZALEA: >= 105m ² . ERAMUK	105x6=630m ² .	105x6=630m ² .

NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE LA ORIGINAL QUE SE ADOPTA EL AGOSTO DE 2019 PARA PRESENTAR EN EL AYUNTAMIENTO DE ALAVA. EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE LA ORIGINAL QUE SE ADOPTA EL AGOSTO DE 2019 PARA PRESENTAR EN EL AYUNTAMIENTO DE ALAVA. EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE LA ORIGINAL QUE SE ADOPTA EL AGOSTO DE 2019 PARA PRESENTAR EN EL AYUNTAMIENTO DE ALAVA.

ZONA AFECTADA POR LA MODIFICACION XEHETASUN AZTERLAREN ALDAKUNTZAK ERAGINDAKO GUNEA

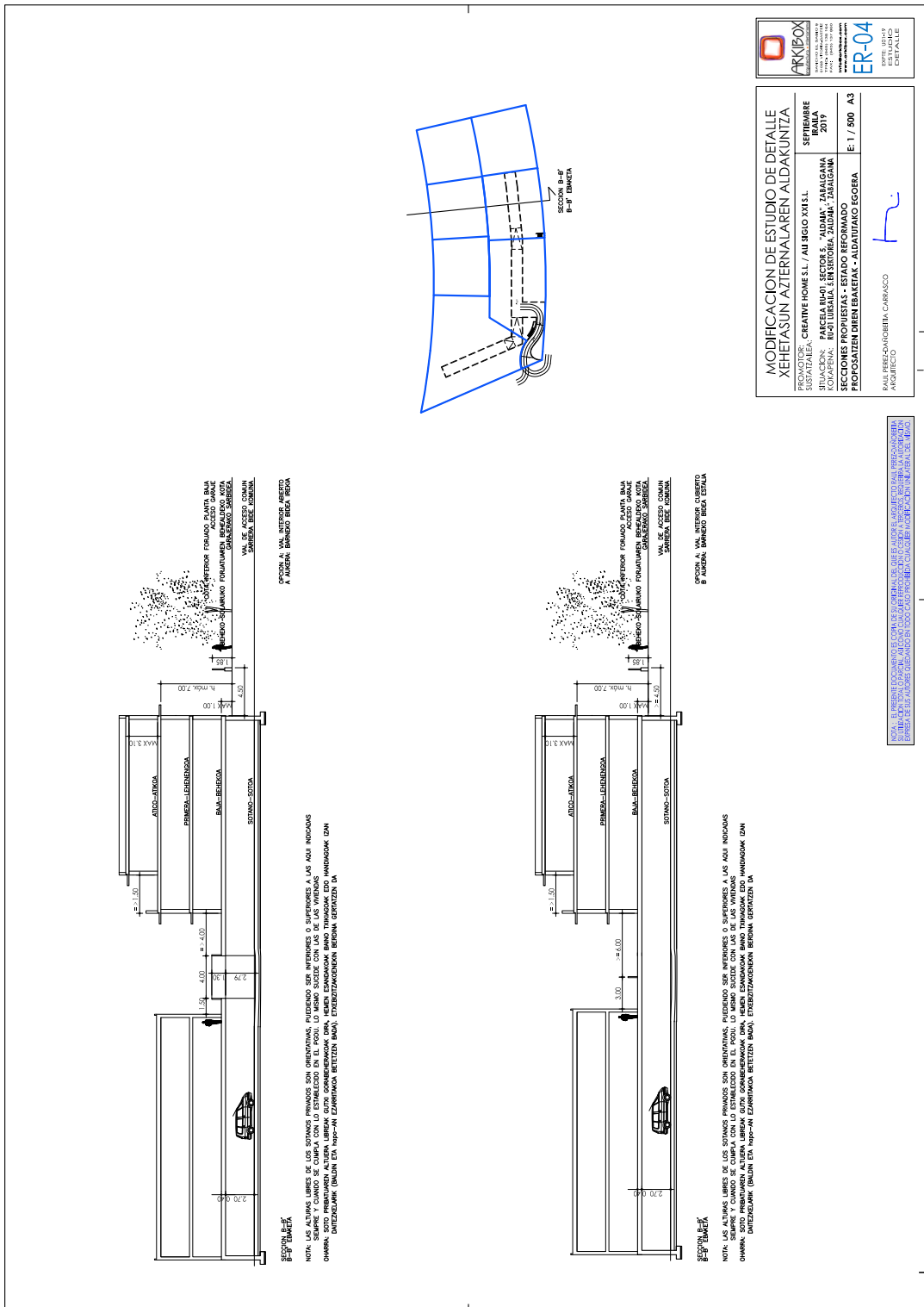
LIMITE DE LA PARCELA LURSAKAREN MUGA

524,25 COTA ORIENTATIVA GUTRI GORABERAKO KOTA

CONTORNOS DEFINIDOS ORIENTATIVAMENTE GUTRI GORABERAKO ANBARAREN INGURUA

SUPERFICIES VARIAS

PARCELA	INICIALES	FINALES
RU-01.01	1.332,00m ²	1.856,85m ²
RU-01.02	1.061,41m ²	1.154,21m ²
RU-01.03	1.061,41m ²	1.154,21m ²
RU-01.04	1.061,41m ²	1.154,21m ²
RU-01.05	990,41m ²	990,41m ²
RU-01.06	990,12m ²	990,12m ²
RU-01.07	990,12m ²	990,12m ²
RU-01.08	990,12m ²	2.228,88m ²
RU-01.09	795,00m ²	795,00m ²
TOTAL	9.272,00m ²	9.272,00m ²



ARKIBOX
SERVICIO DE ALMACENAMIENTO EN LA NUBE
CALLE SARRAENA, 100 - 48901 LEZAMA (VIZCAYA)
TEL: 945 22 22 22
WWW.ARKIBOX.COM

ER-04
EPTI, IDIUS
DETALLE

MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE
XEHETSUN AZTERNALAREN ALDAKUNTZA

PROYECTO DE: CREATIVE HOME S.L. / AÑI SIGLO XXI S.L.
FECHA: SEPTIEMBRE
LUGAR: IBAIA
SITUACION: PARCELA BIHOI, SECTORES "AUBAR", ZABALGANA
COMARCA: BIHOI URSABIA, ERI SETOBEA, ZABAL, ZABALGANA
SECCIONES PROPUESTAS: ESTUDIO REFORMADO
PROPOSANTZEN DIREN EBANETAK - ALDAILUAKO EGOTEA E: 1 / 500 A3

PAUL PEREZ-ORDOBERTIA CARRASCO
ARQUITECTO

NOTA: EL DISEÑO DE LOS SOTANOS PRIVADOS ES ORIENTATIVO, PUEDIENDO SER INFERIORES O SUPERIORES A LAS AQUÍ INDICADAS SIEMPRE Y CUANDO SE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL PUNTO LO MÉRITO SUJETO CON LAS DE LAS VENTANAS. EN CASO DE SUPERAR LAS ALTURAS INDICADAS EN ESTOS SOTANOS PRIVADOS, SE DEBE COMPENSAR CON LA REDUCCION DE ALTURAS EN LAS VENTANAS DE LOS SOTANOS COMUNES. EN CASO DE SUPERAR LAS ALTURAS INDICADAS EN ESTOS SOTANOS PRIVADOS, SE DEBE COMPENSAR CON LA REDUCCION DE ALTURAS EN LAS VENTANAS DE LOS SOTANOS COMUNES.

En Vitoria-Gasteiz, a 17 de junio de 2020
El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE